

**Zápis z členské schůze bytového družstva č. 23
bytový dům Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48**

Členská schůze konaná dne: 22. 4. 2024
Počet členů celkem: 35
Přítomno podle prezenční listiny: 30

Průběh schůze a přijetí usnesení:

- 1.) Schůzi v 19:00 hod. zahájil pan Lacina, člen představenstva. Přivítal přítomné a zdůvodnil svolání členské schůze. Dále seznámil členy s programem schůze:

- Program:
1. zahájení schůze a prezence
 2. schválení programu
 3. schválení účetní uzávěrky za rok 2023
 4. závazné hlasování o budoucím založení SVJ
 5. vyúčtování služeb – předání VS za rok 2023; změny v rozúčtování pro následující roky
 6. podnájem a jeho úpravy; byt ve vlastnictví bytového družstva
 7. deratizace v domech
 8. plán možných oprav
 9. informace k výměně dveří a oken ve společných prostorech
 10. dotazy a připomínky; závěr

Schůzi povede pan Lacina. Skrutátor bude pan Voplakal. Zapisovatelem je paní Divišová.

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

2.) Hlasování o schválení programu členské schůze:

pro: 30 proti: 0 zdrželi se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Během schůze byly některé body programu prohozeny a projednávány v jiném pořadí. Zápis je zapsán dle pořadí uvedeného na pozvánce.

3.) Hlasování o schválení účetní uzávěrky za rok 2023. Podklady byly rozeslány mailem spolu s pozvánkou na schůzi BD:

pro: 30 proti: 0 zdrželi se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

K tomu to bodu se poji informace o termínovaném vkladu.

Představenstvo oslovilo dvě banky ohledně termínovaného vkladu. Vzhledem k podmínkám, které byly vyžadovány bankou, jež poskytla stávající úvěr, a nutnosti zaplatit zálohy za nová okna a dveře, představenstvo rozhodlo o odložení termínovaného vkladu, do doby než budou podmínky výhodnější.

4.) Závazné hlasování o budoucím založení SVJ.

BD diskutovalo o výhodách a nevýhodách založení SVJ. V případě, že dojde k odhlasování založení SVJ, do měsíce se svolá další členská schůze i s notářem a dojde k oficiálnímu založení SVJ. Následně by měly být do roka splaceny nesplacené anuity členů SVJ. Pro založení SVJ je vše připraveno. Kromě stále nedoplněných sklepů v prohlášení vlastníka.

Shrnutí výhod/nevýhod SVJ:

- hlasování dle podílu (podlahové plochy)
- finanční prostředky zůstávají BD, možno darem převést SVJ na konkrétní účel
- nemožnost regulovat podnájem
- rekonstrukce formou oznámení

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

- bude vedeno 2x účetnictví, bude placena 2x správa a představenstvo
- člen SVJ nadále zůstává také členem BD (z důvodu bytu 3+1 v domě v Pobřežní ul., který má družstvo ve svém vlastnictví)
- člen SVJ má možnost zastavit svůj byt v rámci hypotéky

Hlasování o schválení o budoucím založení SVJ:

pro: 15 proti: 10 zdrželi se: 5

Usnesení nebylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Založení SVJ se odkládá.

Při hlasování nemohlo být přihlédnuto k vyjádřením, která někteří členové družstva poslali e-mailem. Je nutné hlasovat osobně, nebo se nechat na členské schůzi zastoupit na základě plné moci. Ke sdělení z elektronické komunikace se nepřihlíží.

5.) Vyúčtování služeb:

Paní Divišová rozdala všem přítomným vyúčtování služeb proti podpisu. Nepřítomným členům bude zasláno elektronicky, případně vhozeno do poštovní schránky. Prosíme podepsat a vrátit zpět.

Vzhledem k nedostatku času, byla diskuze ke změnám ve vyúčtování přesunuta na další schůzi.

6.) Podnájem a jeho úpravy; byt ve vlastnictví BD

S většinou pronajímaných bytů není problém. Během posledních dvou let se vyskytly jen dvě komplikace.

S podnájemníkem pana Chocholouška v domě na Pobřežní, kdy se zdá být v tuto chvíli vyřešeno odhlučněním stěny v bytě a provedením revize elektřiny v bytě, která neodhalila žádné závady, které by mohly způsobovat rušení ve vedlejším bytě u paní Adamuščinové.

S podnájemníky pana Kubáta na Sokolovské, kdy se v bytě objevil hmyz vyžadující deratizaci. Více v dalším bodě zápisu.

Dále má družstvo ve vlastnictví byt na Pobřežní, který je pronajímám paní Marešové. V minulosti jsme již vyvinuli snahu o zvednutí nájmu a podepsání nové smlouvy. Bezúspěšně. Nyní se panu Voplakalovi podařilo získat původní dekret z r. 1977 a kopii nájemní smlouvy z r. 1997. Paní Marešová bohužel nekomunikuje a jedná za ní syn pan Becík

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

(bez plné moci). Předsednictvo zvažuje na návrh pana Becíka převod nájmu na něj. Podpis ukončení smlouvy paní Marešové a následný převod by musel být notářsky ověřen, vzhledem k problémům, které vyvstaly v minulosti. Případně je zde další možnost, kdy byt zůstane pronajímán, tak jak je – tedy na dožití paní Marešové a následně bude prodán.

Hlasování o dořešení nájemní smlouvy s paní Marešovou, buď navýšení nájmu na 200,- Kč/měs. za m² nebo převod nájmu na pana Becíka s nájmem 200,- Kč/měs. za m² a smlouva na dobu určitou.:

Během večera (před jednáním o tomto bodě) několik členů BD schůzi opustilo a není možné jasně odhlasovat další postup. V sále zůstalo 13 členů BD. Představenstvo bude nadále pokračovat v jednání s paní Marešovou a panem Becíkem. O postupu bude dále informovat emailem a případně proběhne hlasování písemně.

7.) Deratizace v domě na Sokolovské:

Na podzim v roce 2023 proběhly v domě na Sokolovské 3 vlny deratizace z důvodů jednotlivých výskytů švábů na chodbě. První deratizace proběhla 10. 10. 2023 a dle protokolu a zasahujícího technika bylo objeveno hnízdo v 5. patře u podnájemníků pana Kubáta. Dle technika bylo zamoření opravdu veliké. Pan Kubát byl o všem ihned informován, slíbil zajištění nápravy. V tuto dobu také žádal nové souhlasy s podnájemem pro své podnájemníky a to jsme z důvodů opakovaného výskytu hmyzu zamítli. Již při výměně vodoměrů byly v bytě štěnice. Ty se podařilo pravděpodobně deratizovat. Zajišťoval si to sám pan Kubát.

Z důvodů velkého výskytu švábů jsme museli nechat celý dům 3x deratizovat. Běžně se dělají jen 2 zásahy. Celková částka deratizace je 59 144,80,- Kč. Dle původní dohody pan Kubát slíbil uhrazení celé částky formou splátkového kalendáře, který jsme také vystavili. Následně pan Kubát vše popřel a odmítl částku uhradit.

Vzhledem k vysoké částce za deratizaci se představenstvo rozhodlo žádat členskou schůzi o vyjádření.

Bylo rozhodnuto i se svolením pana Kubáta, že bude všem rozeslán protokol z deratizace, kde je byt označen vykřičníkem jako hnízdo švábů a také bude zveřejněna komunikace mezi představenstvem a panem Kubátem.

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

Rozhodnutí o vypořádání je odloženo na další členskou schůzi. Dále je zde možnost oslovení hygienické stanice.

Dle rozhodnutí představenstva nebude panu Kubátovi dán souhlas s podnájemem, pokud nesplní 2 podmínky a to zaplacení deratizace a provádění pravidelných kontrol odbornou firmou po dobu 6 měsíců (každé 2 měsíce). Ani jedna z podmínek nebyla prokazatelně splněna.

8.) Plán možných oprav:

Představenstvo navrhuje, jako další investici do obou domů, opravu vnitřní fasády domů (do dvora). Opět bude potřeba souhlas památkářů. Návrh opravy:

- oprava a výmalba fasády
- výměna parapetů u oken
- výměna okapů a svodů, včetně doplnění okapů ke všem balkonům

Před tímto bodem schůzi opustili 4 členové BD.

Hlasování o přípravě výběrového řízení na opravu vnitřní fasády:

pro: 23 proti: 0 zdrželi se: 3

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Dle požadavku členů BD bude oslovena firma a opraví se poškozené světlíky v bytech. Prosíme o info, kdo má světlík v havarijním stavu.

9.) Informace k výměně dveří a oken ve společných prostorech:

Nová okna ve společných prostorech jsou již vyměněna. V týdnu od 6. 5. 2024 proběhne instalace lešení a výměna posledních dvou oken v posledních patrech, která nejsou normálně přístupná.

Dále po jednání s památkáři neprošlo asymetrické rozdělení tzv. „lítaček“. Konzultace se zástupcem památkářů proběhla v domě dne 9. 4. 2024. Byla odsouhlasena barva dveří a byla vybrána vhodná skla. Nicméně se nepodařila prosadit změna formy „lítaček“.

Nyní čekáme na termín zahájení prací od truhláře a elektrikáře. Kvůli jednání s památkáři nebylo možné splnit termín daný smlouvou. O termínu prací budou všichni předem informováni.

Dále prosím o nahlášení počtu čipů a klíčů k bytům. Primárně se budou používat čipy, ale je dobré mít v záloze i klíč. Na každou bytovou

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

jednotku bude vydán počet čipů a klíčů dle přihlášených osob. Každý další klíč a čip si každý hradí sám.

10.) Dotazy, připomínky a závěr:

Vzhledem k pokročilé hodině už nebyly vzneseny žádné dotazy a připomínky.

Další schůze bude svolána dle potřeby.

Schůze ukončena ve 21:45 hod.

V Praze dne 29. 4. 2024

Petra Divišová

Jaroslav Lacina

Tomáš Voplakal

Bytové družstvo SOPO
IČ: 01541471
Sokolovská 75/29
186 00 Praha 8